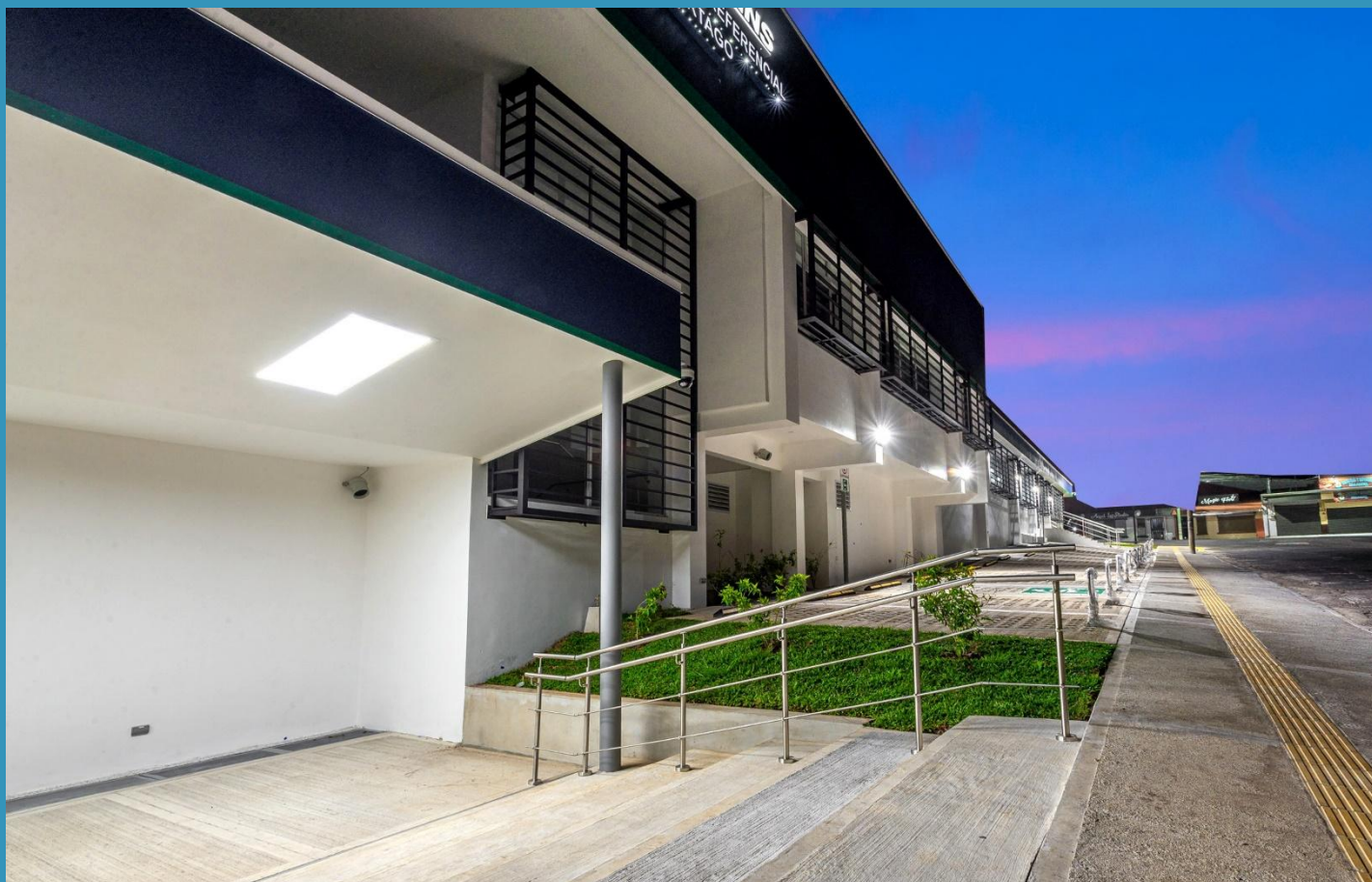


FONDO DE INVERSIÓN INMOBILIARIO CENTROS DE SALUD INS NO DIVERSIFICADO

INFORME TRIMESTRAL

IV Trimestre 2025



INS INVERSIONES

SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN



01**CARACTERÍSTICAS
DEL FONDO****02****INFORME DE LA
ADMINISTRACIÓN****03****INFORME DE
GESTIÓN****04****ESTRUCTURA DE LA
CARTERA
INMOBILIARIA****05****INDICADORES
COMPARATIVOS DE
GESTIÓN Y RIESGO****06****NOTAS
IMPORTANTES PARA
EL INVERSIONISTA****INFORMACIÓN DE LAS PARTICIPACIONES**

- Moneda del Fondo: USD\$ dólares americanos.
- Plazo de vencimiento: Indefinido.
- Número de participaciones autorizadas: 45,000 (cuarenta y cinco mil)
- Número de participaciones colocadas y en circulación: 16,966
- Valor de participación al 31/12/2025: USD \$1,719.04
- Precio de mercado según proveedor de precios PIPCA: \$1,700.00

Precio de la participación de la última negociación en mercado secundario: Fecha 06/10/2025, precio USD \$1,700.00.

- Código ISIN: CRINSSFL0119.

“Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión.”

Informe trimestral Octubre –Diciembre 2025

1.CARACTERÍSTICAS DEL FONDO

Tipo de fondo: Cerrado

El Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS No Diversificado es un fondo cerrado, por lo cual no redime o recompra las participaciones de los inversionistas. Los inversionistas que deseen redimir sus recursos invertidos en el fondo deberán recurrir a vender sus participaciones en el mercado secundario.

Objetivo del Fondo: Ingreso.

El fondo distribuye mensualmente sus rentas líquidas, entendidas como la suma de rentas por concepto de alquileres e intereses percibidos, una vez deducidos los gastos del Fondo en que se deba incurrir y el monto de las reservas aprobadas por el Comité de Inversiones.

Monto Mínimo de la participación (Valor nominal):

Para este fondo, el monto mínimo de inversión es igual a una participación, cuyo valor nominal es USD \$1.000.

Nombre del custodio:

INS Valores Puesto de Bolsa

Fecha de autorización:

Autorizado para emitir oferta pública el 12 de mayo 2025, mediante resolución SGV-R-64-2025

Calificadora de riesgo:

MOODY'S LOCAL

Calificación de riesgo:

Calificación: AA.cr

Perspectiva: Estable.

Evaluación del riesgo de mercado: MRA3.cr

Fecha de emisión ultima calificación: 02/10/2025

AA.cr: Emisores o emisiones calificados en AA.cr con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales.

MRA3.cr: Los fondos evaluados en MRA3.cr tienen una sensibilidad moderada a los cambios en las tasas de interés y otras condiciones del mercado.

Perspectiva Estable: Una perspectiva estable indica una baja probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo.

2. INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN

El Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS cierra su segundo trimestre de operación, tomando en cuenta que inicio su operación como fondo de inversión inmobiliario en el tercer trimestre del 2025. El Fondo está enfocado en la consolidación de activos generadores de renta y en la distribución de beneficios con periodicidad mensual para sus inversionistas.

2.1 Activo administrado

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS No Diversificado reporta activos totales por USD\$42.26 millones y activos netos por USD \$29.16 millones.

2.2 Rendimientos del Fondo

2.2.1 Rendimiento Líquido

Al cierre de diciembre del 2025, el rendimiento líquido del Fondo se ubicó en 14.17%. En términos comparativos, el rendimiento líquido del fondo superó ampliamente en 11,21 puntos porcentuales al promedio de la industria de fondos inmobiliarios a diciembre del 2025, el cual se situó en 2.96%.

2.2.2 Rendimiento Total

Por su parte, el rendimiento total del fondo al 31 de diciembre del 2025 alcanzó un 10.34%, también superando el rendimiento total del promedio de la industria, que se ubicó en 4.05% al cierre del período y una diferencia de 6.29 puntos porcentuales.

2.3 Valoración de los inmuebles

En este periodo no corresponde realizar valoraciones, ya que se efectuaron el trimestre anterior.

2.4 Ocupación del portafolio de inmuebles

Al cierre del cuarto trimestre del 2025, el Fondo mantiene un portafolio compuesto por dos activos inmobiliarios, con un nivel de ocupación del 100%.

2.5 Alquileres por cobrar y deterioro de los activos.

Al 31 de diciembre del 2025, el saldo de alquileres por cobrar del Fondo de Inversión Inmobiliario Centros de Salud INS No Diversificado asciende a USD \$405 mil. Este saldo obedece a la modalidad de pago por mes vencido establecida en los contratos de arrendamiento de los inmuebles. A la fecha no se reportan eventos de atrasos o incobrabilidad.

2.6 Operaciones de crédito del fondo

El Fondo Inmobiliario Centros Salud INS No Diversificado mantiene un crédito de largo plazo con una entidad bancaria nacional por un saldo de USD \$10,6 millones al 31 de diciembre de 2025. Durante el periodo, se ha amortizado USD\$41,585.29, en un proceso gradual de reducción del endeudamiento conforme lo establece el Prospecto del fondo de inversión.

2.7 Distribución de dividendos

Durante el presente trimestre, el Fondo realizó tres distribuciones de dividendos en su condición de Fondo Inmobiliario. En el cuadro siguiente se detalla el monto pagado por participación en cada uno de los meses correspondientes a dichas distribuciones.

Cuadro 1 Distribución de excedentes

Fecha de corte	Fecha de distribución	Concepto	Monto
31/10/2025	13/11/2025	Renta líquida mes de octubre del 2025	\$10.71
30/11/2025	11/12/2025	Renta líquida al mes de noviembre del 2025.	\$9.74
31/12/2025	15/01/2026	Renta líquida al mes de diciembre del 2025.	\$9.45

Fuente: Elaboración propia con datos de la contabilidad del Fondo.

3. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ECONÓMICA, LEGAL Y OPERATIVA EN GENERAL DURANTE EL TRIMESTRE.

3.1 Informe Económico – Octubre y Diciembre 2025

El crecimiento interanual del IMAE en noviembre fue de 4.7%, 0.24% mayor al mismo periodo del año anterior. El crecimiento medio de los primeros diez meses del año fue de 4.5% con respecto a igual periodo en el 2024. El Banco Central destaca que, en perspectiva histórica, la economía ha mantenido un crecimiento medio superior al 4,2% desde mayo del 2021, y entre 4.0% y 5% desde noviembre 2023, lo cual corresponde a un patrón de estabilidad y capacidad de adaptación a los diversos choques que ha enfrentado la actividad productiva nacional.

Los regímenes especiales crecieron 14.8%, y explica más de la mitad del aumento interanual del IMAE (53.5%) debido, al desempeño de la industria manufacturera. Además del continuo dinamismo de la industria de implementos médicos.

Por su parte, el régimen definitivo alcanzó un incremento de 3.4%, superior en 0.2% a la observada el mismo mes del año anterior. La desaceleración del régimen definitivo es el resultado de un menor avance en la construcción con destino privado, principalmente en proyectos no residenciales y la caída de la producción agrícola, aun afectada por condiciones climáticas adversas.

La producción agropecuaria disminuyó 1.2% debido a condiciones climáticas adversas en el primer semestre del año que impactaron la preparación de los terrenos y propiciaron el desarrollo de plagas, lo que provocó una reducción del rendimiento por hectárea, principalmente en los cultivos de banano y piña.

La manufactura creció 8.8% con un comportamiento diferenciado entre regímenes. La producción manufacturera bajo los regímenes especiales aumentó 17.7% como resultado del dinamismo en las exportaciones de implemento médicos.

Por su parte la actividad de manufacturera del régimen definitivo presentó una contracción interanual de 1.0%, debido al comportamiento positivo de la manufactura de productos plásticos, baterías, pinturas y metales.

La actividad de la construcción creció 2.0%, principalmente por mayor obra con destino público y a la moderación en la caída de la construcción de proyectos con destino privado. Esta contracción responde a la menor ejecución de proyectos no residenciales, como naves industriales e infraestructura vinculada al comercio (locales y centros comerciales). Por su parte, la construcción con destino público creció 12.5%, lo cual obedece a una mayor ejecución de obras municipales, acueductos y alcantarillados, proyectos de generación eléctrica, así como un mayor avance en los proyectos ejecutados por el Programa de Integración Fronteriza y el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

La actividad de comercio y reparación de vehículos registro un crecimiento de 3.4%, el cual se asocia principalmente al comportamiento positivo de la comercialización de productos alimenticios, químicos, eléctricos, farmacéuticos y artículos de ferretería. La comercialización de vehículos presentó una contracción de 0.5% y acumula cinco meses de variaciones negativas.

La industria de servicios creció 4.3% a noviembre 2025. La mayoría de las actividades que conforman este grupo presentaron una desaceleración en su ritmo de crecimiento, en particular los servicios profesionales y

administrativos, los de transporte y almacenamiento y los financieros.

3.2 Economía Nacional

Balanza Comercial y Comercio Exterior

En noviembre 2025 la balanza comercial de bienes acumuló una brecha negativa de \$2.164 millones equivalentes a 2.1% del PIB, el año anterior para la misma fecha fue de 3.6%. La mejora en el desbalance comercial combinó el crecimiento de 6.6% en las importaciones y de 14.9% en las exportaciones.

Las importaciones han mostrado una evolución diferenciada entre regímenes. Mientras que en los últimos dos meses las compras de empresas de régimen definitivo tendieron a la moderación debido a la disminución en la importación de insumos vinculados con la industria metalúrgica y del plástico, las del régimen especial aceleraron el crecimiento, debido al persistente dinamismo en las compras de insumos vinculados con la industria eléctrica, electrónica, química y farmacéutica, así como bienes de capital.

Particularmente, entre enero y noviembre la factura petrolera ascendió a \$1.835 millones, lo que representa una contracción interanual de 13.7%. Esto debido a una combinación de dos factores: una reducción del 3.8% en la cantidad de barriles importados y una reducción de 10.3% en el precio medio de la mezcla de hidrocarburos.

Las exportaciones han mostrado un buen desempeño impulsadas por la mayor demanda de productos manufacturados, tanto del régimen especial con los implementos médicos, como el definitivo con el café, aceite de palma, cajas de cartón y papel Kraft. En contraste, las ventas agrícolas mostraron una evolución negativa debido a las menores ventas de banano y piña reflejo de una menor oferta exportable como consecuencia de condiciones climatológicas adversas.

Según mercado de destino, los de mayor dinamismo fueron el norteamericano, asiático y europeo con tasas de 16.0%, 39.9% y 16.2%, respectivamente.

Finanzas Públicas

Al cierre de octubre 2025, el Gobierno Central presentó un superávit primario de 1.1% del PIB y un resultado financiero de -2.6% del PIB. En el mismo periodo de 2024, estos resultados fueron de 1,3% y -2,9%, respectivamente¹. El mejor desempeño financiero respondió a la disminución del gasto total, especialmente por menores erogaciones por concepto de intereses de la deuda pública.

Los ingresos tributarios acumulados a octubre crecieron 0.5%, por debajo del 2.4% registrado un año antes y representaron el 10.5% del PIB. Esta desaceleración se explica, de forma parcial, por la transición del sistema ATV a TRIBU-CR, que ha implicado un periodo de ajuste en la clasificación por impuesto o tipo de contribuyente. A pesar de lo anterior, el resultado se mantuvo positivo y obedeció, principalmente, al incremento en la recaudación del impuesto sobre la renta y de los ingresos por aduanas.

Política Monetaria y Mercado Cambiario

Para el mes de diciembre la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica decidió reducir la tasa de política monetaria en 25 puntos base, para ubicarla en 3.25% anual. Para esta decisión el Banco consideró¹:

- Las expectativas de inflación continúan a la baja, el promedio de la encuesta realizada por el BCCR se situó en 1.4% a 12 meses y 2.3% a 24 meses, mientras que las expectativas del mercado se ubicaron en 2.2% para ambos plazos.
- El comportamiento de algunos precios internacionales de materias primas ha sido inferior al previsto, lo mismo que los precios internos y los esperados en el corto plazo para la electricidad, lo que constituye menores presiones inflacionarias.
- La actividad económica muestra un crecimiento relativamente sólido.
- En el contexto internacional, persiste la incertidumbre por las barreras comerciales y los riesgos geopolíticos.

En el mercado cambiario, en noviembre, las operaciones de compra y venta de divisas en el mercado privado de cambios registraron un superávit de \$539 millones. Las unidades productoras del régimen definitivo canalizaron los

¹ https://www.bccr.fi.cr/publicaciones/DocPoliticaMonetariaInflacin/ComunicadoPoliticaMonetaria_08-2025.pdf

movimientos de divisas más importantes, tanto de demanda como de oferta. Cabe señalar que en noviembre la demanda presentó un incremento con respecto a lo observado en la oferta.

Al 31 de diciembre del 2025, el tipo de cambio promedio en Monex fue de ¢499.81 ¢7.33 mayor al registrado al cierre de noviembre 2025. Con esto la variación interanual fue de -2.29%.

El saldo de las reservas internacionales neto aumento en noviembre \$1.019,8 millones respecto al cierre de octubre, lo anterior producto del incremento por \$718.5 millones en los depósitos en moneda extranjera del Ministerio de Hacienda, las compras netas del Banco Central en el mercado cambiario por \$207.4 millones, la ganancia de \$47.1 millones de intereses por la administración de las reservas.

El saldo de las reservas ascendió a \$17.095 millones, equivalente a 16.9% del PIB estimado en el Informe de Política Monetaria, el indicador de seguimiento para las reservas se ubicó en 149.0% del nivel mínimo adecuado determinado por el BCCR. Este monto también equivale a 9.7 meses de importaciones de bienes del régimen definitivo.

Inflación

En diciembre, la inflación general, medida con la variación interanual del Índice de Precios al Consumidor, se ubicó en 0.08% la inflación mensual y la acumulada de -1.23%.

Las divisiones con mayor efecto en la variación mensual fueron alimentos y bebidas no alcohólicas y transporte.

Los bienes y servicios que mostraron mayor efecto positivo en la variación mensual del índice son: tomate, cebolla y papaya. Por otra parte, gasolina, automóviles nuevos y arroz figuraron entre los principales con mayores efectos negativos en la variación mensual del índice.

4. ESTRUCTURA DE LA CARTERA INMOBILIARIA

4.1 Comisiones del fondo

Cuadro 2
Comisiones del Fondo vs Mercado, 31 diciembre 2025

Tipo de Comisión	FI Inmobiliario Centros de Salud INS Dic-25	Industria Dic-25
Comisión de Administración	1.00%	1.14%
Comisión de Custodia		
Comisión Agente Colocador		
Subtotal Comisiones	1.00%	1.14%
Comisión pagada al Puesto de Bolsa		
Total de Comisiones	1.00%	1.14%

Fuente: construcción propia con datos de la SUGEVAL

4.2 Participación por inmueble

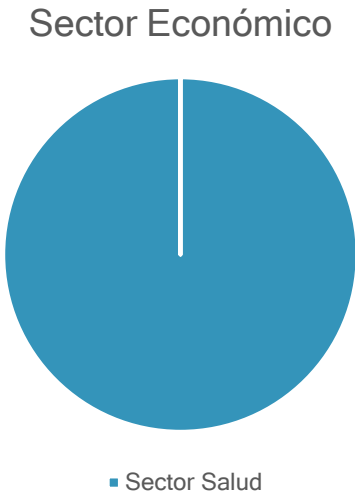
Cuadro 3
Participación por inmueble respecto al Activo Inmobiliario
(Por participación porcentual de valor en libros)
31 de diciembre 2025

Inmueble	Valor relativo
Centro de Salud Referencial INS Cartago	54.85%
Centro de Salud Referencial INS Guadalupe	45.15%
TOTAL, ADMINISTRADO	100%

Fuente: elaboración con datos propios

4.3 Ingresos por actividad

Gráfico 1 Concentración de Ingresos por Sector Económico
31 de diciembre 2025



Fuente: elaboración con datos propios

5. INDICADORES COMPARATIVOS DE GESTIÓN Y RIESGO

5.1 Comparativo de rendimientos FI Inmobiliario Centros de Salud INS ND vs. Industria

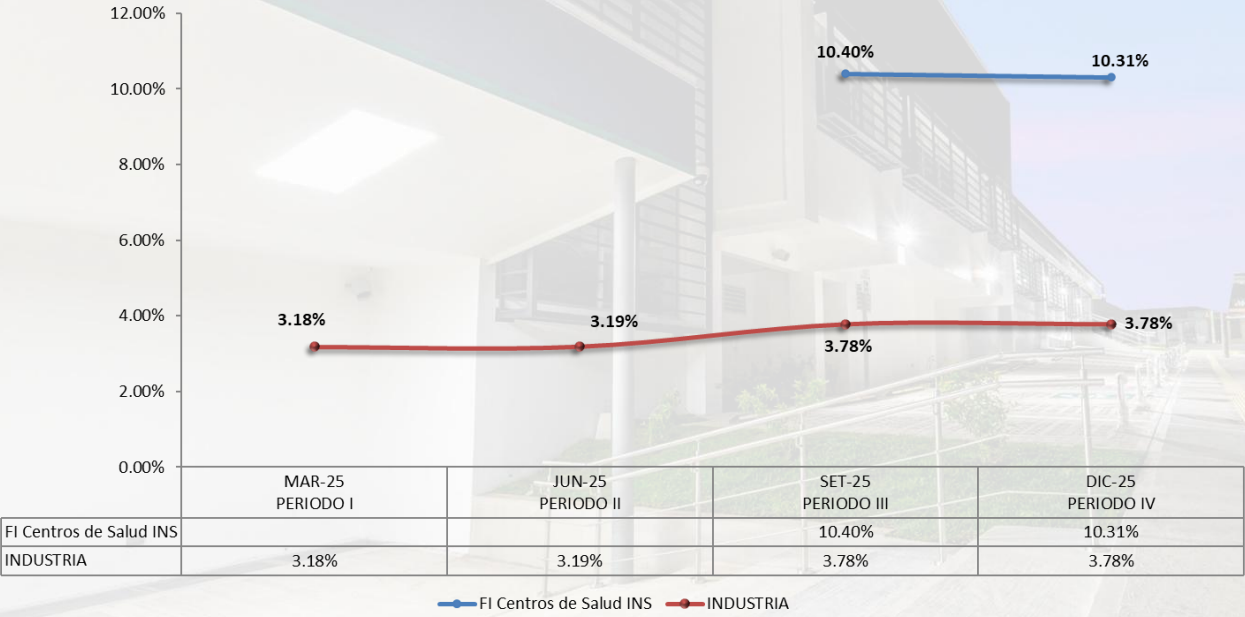
Cuadro 3
Rendimiento Total y Líquido Últimos 12 meses
FI Inmobiliario Centros de Salud INS ND vs. Industria
Al 30 de setiembre del 2025

Tipo de rendimiento	FI Inmobiliario Centros de Salud INS ND	Industria
	Dic-2025	Dic-25
Total	10.31%	4.05%
Líquido	14.17%	2.96%

Fuente: <https://www.insinversiones.com/>, SUGEVAL.

5.2 Comparativo de rendimientos TOTAL del FI Inmobiliario Centros de Salud INS ND vs. Industria

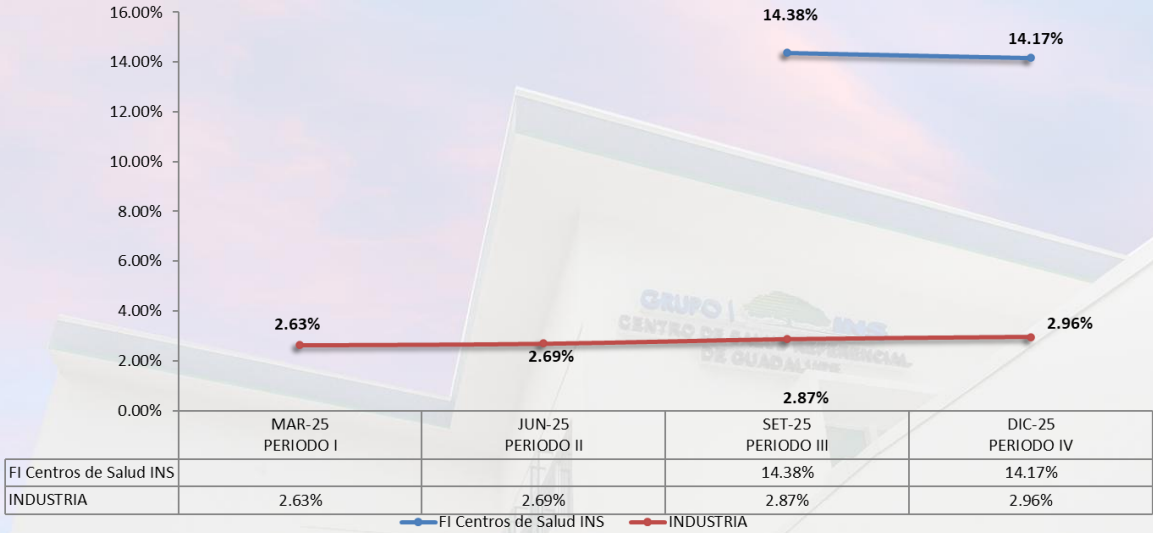
Gráfico 2
Rendimiento Total Últimos 12 meses, 31 de Diciembre 2025
Comparativo FI Inmobiliario Centros de Salud INS ND vs. Industria



Fuente: elaboración con datos propios y SUGEVAL.

5.3 Comparativo de rendimiento LÍQUIDO FI Inmobiliario Centros de Salud INS ND vs. Industria

Gráfico 9
Rendimiento Líquido Últimos 12 meses, 31 de Diciembre 2025
Comparativo FI Inmobiliario Centros de Salud INS ND vs. Industria



Fuente: elaboración con datos propios y SUGEVAL.

5.4 Indicadores de Gestión y Riesgo

Cuadro 4
Indicadores de Riesgo y de Gestión
30 de Setiembre 2025

Indicador de Riesgo	Indicador de Riesgo	Inmobiliario Centros de Salud INS	Industria
		Dic - 25	Dic-25
Coeficiente de Obligación frente a terceros (Endeudamiento).		30.98%	29.30%
Porcentaje de Ocupación		100%	72.25%
Morosidad (Con más de un mes atrasado)		0%	n.d.

Fuente: elaboración con datos propios.

5.5 Administración de los Riesgos

Para la Gestión de Riesgos en el Fondo Inmobiliario Centros de Salud INS se han establecido seguimientos por parte de la Unidad de Riesgos de INS Inversiones SAFI S.A, los cuales son presentados en el Comité de Riesgos Corporativos y en la Junta Directiva, dentro de los riesgos que se brinda seguimiento destacan:

5.5.1 Riesgo de Siniestros

Con el objetivo de reducir la exposición a este riesgo, se tiene suscrita con el INS una póliza “Todo riesgo” que cubre la totalidad de la cartera inmobiliaria del fondo.

5.5.2 Riesgo de Morosidad

Para el cierre del cuarto trimestre del 2025, no existe riesgo de morosidad que pueda materializarse en el corto plazo, ya que el fondo cuenta con un único inquilino del sector público, el cual cancela de acuerdo con el presupuesto anual aprobado. Cabe resaltar que los inquilinos del sector público son los de menor riesgo en cuanto a morosidad.

Es importante mencionar que la gestión oportuna de cobro se refleja en el rendimiento del inversionista y el Fondo Inmobiliario Centros de Salud INS se caracteriza por tener bajos niveles de morosidad, en específico con el fondo, no se los pagos se han realizado oportunamente. Por su parte, la Unidad de Riesgos mantiene un constante seguimiento de las rentas pendientes e informa al Comité de Riesgos Corporativo y a la Junta Directiva sobre el estado de los pagos por parte del inquilino.

5.5.3 Riesgo de Desocupación

Una estrategia planteada por el fondo es el énfasis en el tipo de inquilino, de acuerdo con lo establecido en el prospecto, el fondo se compone únicamente de dos inmuebles, los cuales están 100% ocupados por el mismo inquilino. Con el fin de cumplir con la gestión de este riesgo, se cuenta con monitoreos constantes con la administración para detectar riesgos emergentes que pudieran afectar el desempeño del fondo.

5.5.4 Riesgo de Concentración por Inmuebles

El fondo se encuentra expuesto a una concentración por inmuebles, debido a que el prospecto establece que el fondo será exclusivo para dos edificios, la concentración se establece en Grado 2 según Herfindahl; el cual se encuentra alineado al apetito de riesgo de los inversionistas.

5.5.5 Riesgo de Concentración por Inquilinos

Al igual que el Riesgo de Concentración por Inmuebles, el fondo cuenta con un único inquilino, por lo que esta concentración se establece en 100%; estos niveles forman parte del apetito de riesgo de los inversionistas y por las características del fondo, no se visualizan cambios en el corto o mediano plazo.

NOTAS IMPORTANTES PARA EL INVERSIONISTA

“Antes de invertir solicite el prospecto del fondo de inversión.”

“La autorización para realizar oferta pública no implica una opinión sobre el fondo inversión ni de la sociedad administradora. La gestión financiera y el riesgo de invertir en este fondo de inversión no tienen relación con los de entidades bancarias o financieras u otra entidad que conforman su grupo económico, pues su patrimonio es independiente.”

“Los rendimientos producidos en el pasado no garantizan un rendimiento similar en el futuro.”

“La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre la bondad de las participaciones del fondo de inversión ni sobre la solvencia del fondo o de su sociedad administradora.”

Este reporte tiene propósitos informativos únicamente y, por lo tanto, no constituye una solicitud u oferta para su compra o venta.

Si desea contactarnos o tener más información, nos puede contactar al teléfono 2284-8166, o escribirnos a inssafi@insinversiones.com o bien visitarnos en www.insinversiones.com con gusto le atenderemos.

En caso de alguna inquietud, queja o denuncia puede realizarla en nuestra página web www.insinversiones.com en la sección “Contacto”.